

第一回住宅金融のあり方に係る検討会 議事要旨

日時：平成20年3月24日（月）15:00～17:00

場所：中央合同庁舎3号館11階特別会議室

出席者：八田座長、浅見（祐）委員、江川委員、大垣委員、翁委員、櫻井委員、瀬下委員、
富田委員、野村委員、野城委員

（議事概要）

1. 開会

（事務局より各委員及びオブザーバーを紹介）

（事務局を代表し住宅局長より挨拶）

（座長より開会挨拶）

2. 議題

(1)住宅金融のあり方にかかる検討会の設置について

（事務局より検討会設置の趣旨等について説明、委員の了解。）

(2)検討会における情報公開について

（事務局より検討会の情報公開について説明、委員の了解。）

(3)住宅金融のあり方を検討するに当たっての現状認識

（以下、課題ごとに事務局より資料説明後、委員により議論）

①住宅金融改革への対応状況

[委員からの意見等]

- ・住宅金融のアンバンドリングでモーゲージバンクのような新しい業態が重要な役割を担えるようになった。
- ・新規業態の参入は住宅ローンの債権管理回収コストの圧縮にも貢献している。

②我が国の住宅ローン貸出市場の現状について

[委員からの意見等]

- ・2000年住宅構想のような長寿命住宅の推進要請に対応していく上で住宅金融支援機構は重要な役割を担うべきではないか。
- ・市場を先導する取り組みを政治判断で行う場合には責任の所在を明確にすべきではないか。

- ・ 融資選別の問題については金融上の工夫（貸貸化した場合の賃料等を評価してものに貸すという発想の転換等）を通じ解決していく方向も重要ではないか。

③我が国の証券化・資本市場の現状について

[委員からの意見等]

- ・ 信託受益権行使事由の発動により社債として発行していた機構MBSが消滅して信託受益権となり、流動性が大きく低下することはマーケットに多大な影響を及ぼすことを十分に認識すべき。
- ・ 毎月MBSを安定・継続発行し、市場の信頼を得ながら全国一律の買い取りレートを提示し続ける政策実施機関としての役割を評価することが大事ではないか。
- ・ 機構は資産が主体のリスクから隔離されない会社更生法の対象とならないことから、SPCを介さずに直接社債形式でMBSを発行し、相応のステータスが認められている。
- ・ 現状において民間に比べ有利なレートで調達できているのは営々と同一銘柄を継続的安定的に出し続け、マーケットセグメントを形成してきた結果ともいえる
- ・ アメリカにおいてサブプライム問題が各種主体によるMBS発行に及ぼしている影響を調べて紹介すべき
- ・ アメリカのGSEは株式会社として利益配当を求められ、証券化支援だけでは利益が上げられないために証券化支援以外の業務のウェイトを高め、問題となり制限を受けたものの今回のサブプライムを受け緩和された。そのあたりの政府関与の状況を整理すべき。
- ・ 仮に特殊会社にしなければならないとなった場合に色々な意味でリスクの少ないやり方としてどのようなアイデアがあるかということは是非提示して頂きたい。
- ・ マーケットセグメントをようやく形成しかけている時期に方式を転換することは調達にとってマイナス側に働く。あえて組織形態を変えるにはそれ相応の理由が必要。
- ・ 独法改革自体は極めて政治的問題であり、民主主義は必ずしも合理的ではない。政治的に問題を投げかけられたときにどう対応するかを行政としては備えておくべきである。
- ・ 住宅金融に求められる視点が平成14年当時とどう変わっているかは改めてトレースすべき。
- ・ 組織形態に関しては、どのような形態が社会通念やマーケットの受け止め方とし

て一番ナチュラルかという実益ベースで議論されることが重要。

- ・ マーケットは理屈だけで動くわけではなく、特に変化を嫌う側面を有する。組織論がマーケットと離れたところでなされた場合のマーケットのマイナスのインパクトは決して小さくない。
- ・ 機構の中期計画期間中の財務上の見込みとアメリカのG S Eの財務内容を比較して議論することも必要。
- ・ 特殊法人改革の際に一番重要だったのは直融からの撤退だった。今回も国民の衣食住と関わる基本的な問題として、住宅金融のあり方及び公的な主体の役割をまず議論すべき。
- ・ M B S 市場が今後機構による安定・継続発行を通じ一定規模に達した段階で引き続き同様の公的関与を継続するのは検討が必要。
- ・ 組織論に関してはガバナンスの改善や業務の拡充しやすさなどの観点からも論じるべき。
- ・ 住宅政策において様々な政策ツールがある中での住宅金融の位置づけを体系的に整理すべき。
- ・ 住宅金融におけるイノベーションに関して公的住宅金融が果たすべき役割も整理すべき。
- ・ 住宅金融のあり方を議論する中で組織論をやるべきとの原則はわかるが、国のあり方そのものの中で独法改革は出てきているので組織の見直しを求められた場合のマイナスの影響を最小限に抑える方策は検討しておくべき。
- ・ 独法がまずいから特殊会社にすべきという議論があるのであれば、独法のまずい点を直すという方向もあるのではないか。
- ・ 市場から調達するコストはM B S の発行体の国との距離に大きな影響を受ける。金利に対する影響という観点からも組織論を議論する必要がある。
- ・ 日本の市場が住宅金融の発展の観点から現在どの段階にあるかを整理して公的関与のあり方を議論すべきではないか。

3. 閉会

(今後のスケジュール及び論点について確認後、閉会)